

**Objet : Nouveau *Règlement de zonage* – Dernière version provisoire**

**Numéro du dossier : ACS2025-PDB-PS-0020**

**Rapport présenté à la réunion conjointe du Comité de la planification et du logement et au Comité de l'agriculture et des affaires rurales**

**le 17 décembre 2025**

**et au Conseil municipal le 28 janvier 2026**

**Déposé le 1 décembre 2025 par Derrick Moodie, directeur, Services de la planification, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment**

**Personne-ressource : Carol Ruddy, gestionnaire de programme par intérim, Unité du zonage**

**613-580-2424, poste 28457; Carol.Ruddy@ottawa.ca**

**Quartier : À l'échelle de la ville**

**Subject: New Zoning By-law – Final Draft**

**File Number: ACS2025-PDB-PS-0020**

**Report to Joint Planning and Housing Committee and Agriculture and Rural Affairs Committee on December 17, 2025**

**and Council on January 28, 2026**

**Submitted on December 1, 2025 by Derrick Moodie, Director, Planning Services**

**Contact Person: Carol Ruddy, A/Program Manager, Zoning Unit**

**613-580-2424, ext. 28457, Carol.Ruddy@ottawa.ca**

**Ward: City Wide**

## RECOMMANDATION DU RAPPORT

Qu'à leur réunion conjointe, le Comité de la planification et du logement et le Comité de l'agriculture et des affaires rurales recommandent au Conseil municipal :

1. d'approuver les modifications que le personnel recommande d'apporter à la pièce 1 (Dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* et de la Carte de zonage) (pièces 1A à 1C inclusivement), en approuvant ce qui suit :
  - a. la pièce 2 (Changements recommandés par le personnel pour corriger les erreurs de la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*);
  - b. la pièce 3 (Modifications que le personnel recommande d'apporter à la Carte de zonage de la version provisoire du *Règlement de zonage*);
  - c. la pièce 4 (Changements que le personnel recommande d'apporter aux dispositions – Modifications de l'intention dans la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*);
2. d'approuver la pièce 1 (Dernière version provisoire du *Règlement de zonage* et de la Carte de zonage) (pièces 1A à 1C inclusivement) dans la version modifiée dans la recommandation 1;
3. de demander au personnel d'intégrer dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, pour la troisième lecture, toutes les modifications apportées au *Règlement de zonage* (n° 2008-250), les décisions adoptées par le ministère des Affaires municipales et du Logement et toutes les décisions du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire approuvées depuis le 20 mars 2025;
4. d'approuver le Plan de travail pour faire concorder les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone avec le nouveau *Règlement de zonage* et avec les volumes 1, 2A, 2B et 2C du Plan officiel selon les modalités exposées dans la pièce 8, et de demander au personnel d'entamer ces travaux après l'approbation du nouveau *Règlement de zonage* et conformément à l'examen des plans secondaires demandé dans

le Rapport du Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement et sur le plan d'accélération de création de logements;

5. de demander au personnel de la Ville de surveiller la propriété des voitures électriques et d'en rendre compte au Conseil municipal en 2031 afin de savoir s'il faut modifier les taux de l'article 611 (Dispositions relatives aux places de stationnement pour les véhicules électriques pour tenir compte des taux de propriété des voitures électriques à Ottawa;
6. de demander au personnel de la Ville de surveiller les demandes d'aménagement déposées dans le cadre du nouveau *Règlement de zonage* et de rendre compte au Conseil municipal, d'ici au premier trimestre de 2028, de l'impact du nouveau *Règlement de zonage* sur les permis de construire délivrés pour les nouveaux logements selon leur désignation et leur transect, d'analyser les types d'approbations des projets d'aménagement délivrés en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et demandées dans le cadre du nouveau *Règlement de zonage*, de définir et de déposer des recommandations sur les changements que l'on pourrait devoir apporter au nouveau *Règlement de zonage* afin de préserver l'intention du Plan officiel et de permettre de construire des logements sur le territoire de la Ville;
7. de demander au personnel de réaliser une étude des impacts des centres de données sur l'aménagement du territoire et de déterminer s'il faut adopter les politiques du Plan officiel pour en guider la localisation et d'en rendre compte au Conseil municipal d'ici au deuxième trimestre de 2027;
8. de demander au personnel d'évaluer les autorisations délivrées pour les aménagements commerciaux de quartier à petite échelle dans le nouveau *Règlement de zonage*, de déterminer si on a consacré suffisamment d'efforts pour justifier ces aménagements et d'en rendre compte au Conseil municipal au deuxième trimestre de 2027 en lui soumettant des recommandations; et
9. de prendre connaissance, pour information, de la pièce 5 (Questions administratives), de la pièce 6 (Dispositions transitoires et prorogatoires des articles 109 et 110 pour les demandes d'aménagement en cours d'études et approuvées, de même que pour les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone), de la pièce 7 (Motions et directives précédentes du Comité et du Conseil municipal), de la pièce 9 (Surzone des

quartiers évolutifs), de la pièce 10 (Nombre minimum de places de stationnement – Mise à jour), de la pièce 11 (Mise en œuvre des dispositions de l'article 201 relativement à la gestion des eaux pluviales sur les sites et à l'adéquation des services d'aqueduc et de gestion des eaux usées), de la pièce 12 (Commentaires de Santé publique Ottawa sur la version provisoire du *Règlement de zonage*), de la pièce 13 (Le point sur le Jumeau numérique), de la pièce 14 (Détails de la conversion des codes de zone pour la dernière version provisoire du *Règlement de zonage*), de la pièce 15 (Rapports sur « Ce que nous avons entendu ») et de la pièce 16 (Dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*) (version en mode de suivi des modifications).

## REPORT RECOMMENDATIONS

**That the Joint Planning and Housing, and Agriculture and Rural Affairs Committee recommend that Council:**

1. **Approve the staff recommended amendments to Document 1 – Final draft of the new Zoning By-law and Zoning Map (Documents 1A through 1C, inclusive) by approving the following:**
  - a. **Document 2 – Staff-recommended changes to correct errors in the final draft of the Zoning By-law;**
  - b. **Document 3 – Staff-recommended amendments to the Zoning Map of the draft Zoning By-law; and**
  - c. **Document 4 – Staff-recommended Changes to Provisions – Changes of Intent in the final draft of the new Zoning By-law;**
2. **Approve Document 1 – Final draft of the Zoning By-law and Zoning Map (Documents 1A through 1C, inclusive), as amended by Recommendation 1;**
3. **Direct staff to incorporate into the draft Zoning By-law for third reading all zoning by-law amendments to Zoning By-law 2008-250, decisions made by the Minister of Municipal Affairs and Housing and all Ontario Land Tribunal decisions approved since March 20, 2025;**
4. **Approve the Work Plan for aligning exceptions, schedules and other zone code suffixes with the new Zoning By-law and Volumes 1, 2A, 2B and 2C of the Official Plan, as described in Document 8, and direct staff to begin that work following approval of the new Zoning By-law and in accordance with**

the review of secondary plans directed by the Housing Task Force Report and Housing Acceleration Plan;

5. Direct staff to monitor electric vehicle car ownership and report back to Council in 2031 to determine if the rates in Section 611 – Electric Vehicle Parking Space Provisions should be modified to accommodate rates of electric vehicle ownership in Ottawa;
6. Direct staff to monitor development under the new Zoning By-law and report to Council by Q1 2028 concerning the impact of the new Zoning By-law on building permits issued for new dwelling units by designation and transect, analyze the types of development approvals under the *Planning Act* that have been requested under the new Zoning By-law, identify and make recommendations regarding changes that may be needed to the new Zoning By-law to maintain the intent of the Official Plan and support the construction of housing in the city;
7. Direct staff to complete a study of the land use impacts of data centres and determine if policies in the Official Plan are needed to guide their location and report back to Council by Q2 2027;
8. Direct staff to evaluate permissions for small-scale, neighbourhood commercial uses in the new Zoning By-law, determine if enough has been done to support those uses, and return to Council in Q2 2027 with recommendations; and
9. Receive for information Document 5 – Administrative Matters, Document 6 – Transition and Continuation provisions in Sections 109 and 110 for in-process and approved development applications, and for exceptions, schedules and zone code suffixes, Document 7 – Previous Motions and Directions from Committee and Council, Document 9 – Evolving Neighbourhood Overlay, Document 10 – Minimum Parking Rates – Update, Document 11 - Implementation of On-Site Stormwater Management and Adequate Water and Wastewater Service Provisions in Section 201, Document 12 – Ottawa Public Health comments on the final Draft of the Zoning By-law, Document 13 – Digital Twin Update, Document 14 – Zone code conversion details for the Final Draft of the Zoning By-law, Document 15 - As-We-Heard-It Reports, and Document 16 - Final draft of new Zoning By-law (Track-changes version).

## RÉSUMÉ

Après avoir mené des consultations pendant deux ans sur les politiques du nouveau Plan officiel et des consultations publiques pendant plus de trois ans sur les versions provisoires du *Règlement de zonage*, nous recommandons, dans ce rapport, d'approuver la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* et de la Carte de zonage, reproduits dans la pièce 1 du présent rapport.

La version provisoire du *Règlement de zonage* est essentielle à la stratégie globale adoptée par la Ville pour assurer l'offre et l'abordabilité des logements et représente une importante constituante du [Rapport du Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement et sur le plan d'accélération de création de logements](#), approuvés par le Conseil municipal le 8 octobre 2025. Le nouveau *Règlement de zonage* viendra simplifier les règlements d'application du zonage et mettre en œuvre la multitude de politiques-cadres du nouveau [Plan officiel](#).

Le logement est défini comme une priorité stratégique du mandat 2023-2026 du Conseil municipal. On a fait la promotion de cette priorité dans le cadre d'un certain nombre d'initiatives et de programmes de financement qui sont étayés par les orientations exposées dans le nouveau *Règlement de zonage*, qui crée aussi de nouvelles perspectives de développement économique sur tout le territoire de la Ville, selon les modalités décrites dans la section Contexte de ce rapport.

Ce rapport donne une vue d'ensemble des changements apportés dans la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, qui a été publiée le 8 septembre 2025. En outre, ce rapport comprend les changements que le personnel recommande d'apporter à la dernière version provisoire du *Règlement de zonage*. La majorité des changements recommandés par le personnel de la Ville ont un caractère mineur. Dans la pièce 2, on recommande d'apporter des changements afin de corriger les erreurs relevées dans le texte de la version provisoire du *Règlement de zonage*. Dans la pièce 3, on recommande d'apporter des changements à la version provisoire de la Carte de zonage. La pièce 4 comprend les changements que le personnel recommande d'apporter pour modifier l'intention de la version provisoire du Règlement.

Lorsque le Conseil municipal l'aura approuvé, le nouveau *Règlement de zonage* produira ses effets peu à peu, lorsque les appels seront tranchés devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Les dispositions du nouveau *Règlement de zonage* qui ne feront pas l'objet d'un appel produiront leurs effets lorsque le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire aura tenu son audience et qu'il aura déclaré que les articles du nouveau *Règlement de zonage* qui n'auront pas fait l'objet d'un

appel produiront leurs effets. Pour les dispositions du nouveau *Règlement de zonage* qui auront fait l'objet d'un appel, les dispositions apparentées de la version actuelle du *Règlement de zonage* continueront de produire leurs effets, et les dispositions les plus restrictives du nouveau *Règlement de zonage* ou du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) primeront tant que les appels n'auront pas été tranchés. Les dispositions transitoires de l'article 110 sur l'interprétation des exceptions et des annexes n'entreront en vigueur que lorsque le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire aura déclaré qu'elles produisent leurs effets. L'information se rapportant aux questions administratives et aux dispositions transitoires et prorogatoires est reproduite dans la pièce 5 et dans la pièce 6.

### **Directives du Conseil municipal**

Le [11 décembre 2019](#), le Conseil a demandé au personnel de l'Unité de zonage d'entamer les préparatifs de la mise en œuvre des politiques du nouveau Plan officiel dans un nouveau *Règlement de zonage*. Le plan de travail du nouveau *Règlement de zonage* a été soumis à l'approbation du Conseil municipal le [27 janvier 2021](#). La version à jour du plan de travail et du budget a été approuvée par le Conseil municipal le [10 novembre 2021](#).

Le [6 juillet 2022](#), le Conseil municipal a entériné les objectifs et les stratégies dans le [Rapport sur la mise en œuvre du zonage](#) pour orienter l'élaboration du nouveau *Règlement de zonage*.

Lorsque le Conseil a pris connaissance de la première et de la deuxième versions provisoires du nouveau *Règlement de zonage*, il a approuvé différentes motions et directives destinées au personnel de la Ville. La pièce 7 (Différentes motions et directives du Conseil municipal) fait la synthèse de ces motions et directives.

### **Consultation publique**

La page du projet du nouveau *Règlement de zonage* sur la plateforme [Participons Ottawa](#) donne une vue d'ensemble des consultations et de l'information échangée jusqu'à maintenant avec le public. Le lecteur trouvera ci-après la synthèse des rapports soumis au Conseil municipal, de l'information communiquée, ainsi que des consultations et des dates auxquelles elles ont eu lieu :

- Un rapport a été publié en [avril 2022](#). Ce rapport donne une vue d'ensemble des problèmes et des difficultés du zonage contemporain.
- En juillet 2022, le Conseil municipal a approuvé le rapport sur la [Mise en œuvre du zonage](#). Ce rapport comprend des stratégies pour mettre en œuvre les politiques du

Plan officiel, notamment les moyens grâce auxquels le nouveau *Règlement de zonage* doit permettre d'assurer la quantité et la qualité des logements précisées dans le Plan officiel.

- Le [4 novembre 2022](#), le ministre des Affaires municipales et du Logement a approuvé le Plan officiel. La *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige les municipalités à mettre en œuvre les politiques de leur plan officiel dans leur *Règlement de zonage* municipal dans les trois années de la prise d'effet des politiques de leur plan officiel.
- En [mars 2023](#), on a publié sept documents de travail et les sondages correspondants. De plus, en mars 2023, nous avons reproduit l'information sur la page du projet se rapportant de projet de loi 23 (*Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*) en ce qui concerne l'obligation, pour toutes les municipalités de l'Ontario, d'autoriser l'aménagement de deux logements supplémentaires pour chaque logement principal dans les habitations isolées, jumelées ou en rangée.
- En [août 2023](#), la Ville a publié le Rapport sur la forme et la fonction des immeubles de faible hauteur et le sondage afférent. Ce rapport fait état des problèmes liés aux règlements d'application des aménagements intercalaires de faible hauteur dans les quartiers.
- En septembre 2023, nous avons organisé [trois séances portes ouvertes publiques en présentiel](#) pour donner une vue d'ensemble des grandes politiques du Plan officiel qui seront mises en œuvre dans le nouveau *Règlement de zonage*.
- Une [séance publique « portes ouvertes » en virtuel](#) a eu lieu en octobre 2023. Les [documents d'information](#) présentés dans ces séances portes ouvertes ont été publiés sur la page du projet en novembre 2023.
- Les consultations publiques qui ont porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* ont été lancées en 2024 lorsqu'on a publié le rapport du [29 avril 2024](#). Après la publication de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, le 31 mai 2024, le personnel a tenu, le [20 juin 2024](#), une séance publique « portes ouvertes » pour l'ensemble de la Ville.
- En juillet, août et septembre 2024, on a tenu des [séances portes ouvertes en virtuel](#) dans 24 salles de réunion en sous-groupes, à raison d'une séance en sous-groupes pour chaque quartier.

- Un compte rendu de situation pour le troisième trimestre de 2024 a été présenté au Comité de la planification et du logement le [11 septembre 2024](#) et publié dans la page consacrée à ce projet sur la plateforme Participons Ottawa.
- En septembre, octobre et novembre 2024, [cinq ateliers en présentiel](#) ont eu lieu dans des établissements de tout le territoire de la Ville.
- Le [4 décembre 2024](#), un compte rendu sur la situation du projet au quatrième trimestre 2024 a été présenté au Comité de la planification et du logement et publié dans la page du projet sur la plateforme Participons Ottawa.
- Les rapports sur « Ce que nous avons entendu » dans les séances publiques virtuelles « portes ouvertes » et dans les séances d'information virtuelles ont été publiés, au début de décembre 2024, dans la page du projet sur la plateforme Participons Ottawa.
- Le [20 mars 2025](#), la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage* a été publiée pour les besoins de la consultation publique. Le [16 avril 2025](#), le Conseil municipal a pris connaissance de la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*.
- Des [séances portes ouvertes en virtuel](#) ont eu lieu dans toute la Ville le 29 mai et le 3 juin 2025, et une [séance portes ouvertes publique en présentiel](#) s'est déroulée le 2 juin 2025.
- La période des commentaires pour les besoins de la [diffusion publique et technique](#) de la deuxième version provisoire s'est déroulée du 2 mai au 30 juin 2025. Le personnel a continué de prendre connaissance des commentaires et d'y donner suite après le 30 juin 2025.
- Le [8 septembre 2025](#), la dernière (et troisième) version provisoire du *Règlement de zonage* a été publiée pour les besoins de la consultation publique.
- Des [journées portes ouvertes en virtuel](#) ont eu lieu pour l'ensemble de la ville les 17 et 25 septembre 2025. Des [journées portes ouvertes en présentiel](#) ont eu lieu les 23 et 29 septembre 2025.
- La période des commentaires pour la [diffusion publique et technique](#) de la dernière version provisoire s'est déroulée du 8 septembre au 3 octobre 2025. Le personnel a continué de prendre connaissance des commentaires et d'y donner suite après le 3 octobre 2025.

- La pièce 15 comprend le Rapport sur « Ce que nous avons entendu », soit les commentaires déposés depuis la publication de la dernière version provisoire du *Règlement de zonage* le 8 septembre 2025.

## **EXECUTIVE SUMMARY**

Following two years of consultations on policies in the new Official Plan, and three more years of public consultations on the draft Zoning By-law, this report recommends approval of the final draft of the new Zoning By-law and Zoning Map, included in Document 1 of this report.

The draft Zoning By-law is foundational to the City's comprehensive strategy to address housing supply and housing affordability and is a key component of the [Housing Innovation Task Force Report and Housing Acceleration Plan](#) approved by City Council on October 8, 2025. The new Zoning By-law will streamline zoning regulations and implement a wide range of policy directions in the new [Official Plan](#).

Housing is identified as a strategic focus for the 2023-2026 Term of Council. This priority has been advanced through a number of initiatives and funding programs that are supported by the directions in the new Zoning By-law. The new Zoning By-law also creates new opportunities for economic development across the city, as described in the Background section of this report.

This report provides an overview of the changes in the final draft of the new Zoning By-law that was released on September 8, 2025. In addition, the report includes staff recommended changes to the final draft of the Zoning By-law. The majority of staff recommended changes are minor in nature. Document 2 recommends changes to correct errors in the text of the draft Zoning By-law. Document 3 recommends changes to the draft Zoning Map. Document 4 includes staff-recommended changes that modify the intent of the draft By-law.

Following approval by Council, the new Zoning By-law will come into effect gradually as appeals to the Ontario Land Tribunal are resolved. Provisions in the new Zoning By-law that are not appealed will come into effect once an Ontario Land Tribunal hearing is held and the Tribunal declares the unappealed sections of the new Zoning By-law to be in effect. For provisions in the new Zoning By-law that are appealed, the related provisions in the current Zoning By-law will continue to apply, with the most restrictive provisions in either the new Zoning By-law or Zoning By-law 2008-250 prevailing until the appeals are resolved. The transition provisions in Section 110 concerning interpretation of exceptions and schedules will not come into effect until they are

declared in effect by the Ontario Land Tribunal. Information related to administrative matters and transition and continuation provisions is included in Document 5 and Document 6.

### **Council Direction**

On [December 11, 2019](#), Council directed Zoning staff to begin preparations to implement the policies of the new Official Plan in a new Zoning By-law. A Work Plan for the new Zoning By-law was brought to Council for approval on [January 27, 2021](#). An updated work plan and budget was approved by Council on [November 10, 2021](#).

On [July 6, 2022](#), Council endorsed objectives and strategies in the [Zoning Implementation Report](#) to guide the development of the new Zoning By-law.

When Draft 1 and Draft 2 of the new Zoning By-law were received by Council, various motions and directions to staff were approved. Those directions are summarized in Document 7 – Previous Motions and Directions from Council.

### **Public Consultation**

The [Engage Ottawa](#) project page for the new Zoning By-law provides an overview of consultations and information shared with the public to-date. Below is a summary of reports released to Council, information shared, and consultation events and dates:

- A report was released in [April 2022](#). The report provided an overview of contemporary zoning issues and challenges.
- In July 2022, the [Zoning Implementation](#) report was approved by City Council. The report presented strategies for implementing policies in the Official Plan, including how the new Zoning By-law must provide the potential to achieve the quantity and quality of dwellings specified in the Official Plan.
- On [November 4, 2022](#), the Official Plan was approved by the Minister of Municipal Affairs and Housing. The *Planning Act* directs that municipalities should implement official plan policies in municipal zoning by-laws within three years of the official plan policies coming into effect.
- In [March 2023](#), seven discussion papers and corresponding surveys were released. Also in March 2023, information was included on the project page relating to Bill 23, *More Homes Built Faster Act, 2022* regarding the requirement for all municipalities in Ontario to permit two additional dwelling units for each principal dwelling unit in a detached, semi-detached or townhouse dwelling.

- In [August 2023](#), the Form and Function report and survey was released. This report discussed issues related to regulations for low-rise infill development in Neighbourhoods.
- In September 2023, [three in-person Public Open Houses](#) were held to provide an overview of key policies in the Official Plan that will be implemented in the new Zoning By-law.
- A [virtual Public Open House](#) was held in October 2023. The [information material](#) presented at these Open Houses was published on the project page in November 2023.
- Public consultations on Draft 1 of the new Zoning By-law began in 2024 with the release of the [April 29, 2024](#) report. Following release of Draft 1 of the new Zoning By-law on May 31, 2024, a citywide public open house was held on [June 20, 2024](#).
- During July, August and September 2024, [virtual Public Open Houses](#) were held including 24 breakout rooms, one break-out room for each ward.
- A Q3 2024 status update on the project was brought to Planning and Housing Committee on [September 11, 2024](#), and published on the Engage Ottawa page for the project.
- In September, October and November 2024, [five in-person workshops](#) were held in locations throughout the city.
- A Q4 2024 status update on the project was brought to Planning and Housing Committee on [December 4, 2024](#), and published on the Engage Ottawa page for the project.
- As-We-Hear-It reports for the citywide virtual open house and the virtual information sessions were published on the Engage Ottawa project page in early December 2024.
- On [March 20, 2025](#), Draft 2 of the Zoning By-law was released for public consultation purposes. On [April 16, 2025](#), Draft 2 of the Zoning By-law was received by Council.
- Citywide, [virtual public open houses](#) were held on May 29 and June 3, 2025, and an [in-person public open house](#) was held on June 2, 2025.

- The commenting period for the [public and technical circulation](#) for Draft 2 was from May 2 to June 30, 2025. Staff continued to receive and respond to comments after June 30, 2025.
- On [September 8, 2025](#), the final draft (Draft 3) of the Zoning By-law was released for public consultation purposes.
- Citywide, [virtual open houses](#) were held on September 17 and September 25, 2025. were held on September 23 and September 29, 2025.
- The commenting period for the [public and technical circulation](#) for the final draft was from September 8 to October 3, 2025. Staff continued to receive and respond to comments after October 3, 2025.
- Document 15 includes an As-We-Hard-It Report of comments received since the release of the final draft of the Zoning By-law on September 8, 2025

## CONTEXTE

Le [27 octobre 2021](#), le Conseil municipal a adopté le nouveau Plan officiel. Le [4 novembre 2022](#), le ministre des Affaires municipales et du Logement a approuvé le Plan officiel. En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les municipalités ont pour consigne de mettre en œuvre les politiques de leur plan officiel dans les trois années de la prise d'effet de ces politiques. Le nouveau *Règlement de zonage* sera soumis à l'approbation du Conseil municipal trois ans et trois mois après la date à laquelle le Plan officiel est entré en vigueur.

La version provisoire du *Règlement de zonage* que l'on recommande d'approuver dans ce rapport est essentielle à l'ensemble de la stratégie adoptée par la Ville pour assurer l'offre et l'abordabilité des logements, tout en simplifiant les règlements d'application du zonage et en mettant en œuvre la multitude des politiques-cadres du nouveau Plan officiel.

Ottawa a connu une forte croissance, qui est appelée à s'étendre jusqu'en 2051. Dans les 15 années comprises entre 2006 et 2021, Ottawa s'est enrichie de plus de 216 000 résidents, soit le double du rythme de croissance de Toronto et d'Hamilton.<sup>1</sup> Le ministère des Finances prévoit que la population s'enrichira de plus de

---

<sup>1</sup> Statistique Canada. [Tableau 17-10-0152-01 Estimations de la population, 1er juillet, selon la division de recensement, limites de 2021](#)

310 000 résidents pour chacune des prochaines périodes de 15 ans comprises entre 2021 et 2036 et entre 2036 et 2051 pour la Ville d'Ottawa.<sup>2</sup>

Le nouveau Plan officiel constitue une solide structure-cadre pour la gestion de la croissance dans l'ensemble du territoire de la Ville, dans les secteurs urbains, de banlieue et ruraux. Le nouveau *Règlement de zonage*, qui met en œuvre le Plan officiel, permettra de s'assurer que la Ville est adaptée à la croissance projetée, en offrant des occasions nouvelles d'élargir le choix de logements, surtout les logements intermédiaires manquants, et en simplifiant les règles pour faciliter la construction de nouveaux logements. Cette version modernisée du *Règlement de zonage* réduit les obstacles et apporte de la souplesse, ce qui permettra de construire plus de logements. En voici les éléments essentiels :

- augmentation des possibilités de construction de logements et des options de logements grâce à des autorisations plus vastes, en particulier pour les formes bâties intermédiaires manquantes dans un plus grand nombre de secteurs géographiques;
- il sera plus simple et plus facile de faire appel au zonage fondé sur la forme dans l'ensemble du territoire de la Ville plutôt qu'au zonage selon le type de bâtiment;
- les autorisations seront simplifiées pour l'aménagement des immeubles de moyenne et de grande hauteurs non loin des stations de transports en commun;
- les dispositions relatives au stationnement seront assouplies pour tenir compte des besoins du marché;
- les règles seront simplifiées pour assurer la densification en douceur dans les quartiers;
- on réduira les restrictions pour promouvoir les perspectives économiques.

Le logement est défini comme une priorité stratégique du mandat 2023-2026 du Conseil municipal. On a fait la promotion de cette priorité dans le cadre d'un certain nombre d'initiatives, dont la mise en œuvre et la réalisation de l'[Évaluation des besoins en logement](#), l'approbation du [plan de dépenses du financement provenant du Fonds pour accélérer la construction de logements](#), la Stratégie de réserve de logements abordables et la Stratégie foncière municipale, l'approbation du [Plan d'améliorations](#)

---

<sup>2</sup> Catalogue de données ouvertes de l'Ontario. Ministère des Finances. 49 Census Divisions MOF Population Projections (Projections démographiques du ministère des Finances pour les 49 divisions de recensement), entre le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et le 1<sup>er</sup> juillet 2051. Date de validation: 1<sup>er</sup> août 2025.

[communautaires pour le logement abordable](#), l'[examen de mi-parcours du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance](#) et, à une époque plus récente, le [Rapport du Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement et sur le plan d'accélération de création de logements](#), approuvés par le Conseil municipal le 8 octobre 2025.

Du point de vue des lois et du financement, le gouvernement provincial et le gouvernement fédéral encadrent les municipalités dans l'application des nouvelles structures du zonage pour accroître l'offre de logements. Le gouvernement provincial a apporté différents changements à la *Loi sur l'aménagement du territoire* afin de simplifier l'approbation des demandes d'aménagement et de permettre de réaliser les nouvelles perspectives d'aménagement des formes de bâtiment de faible hauteur dans toutes les municipalités de l'Ontario. La [Garantie municipale du logement](#) intervenue entre la Ville et le gouvernement provincial oblige la Ville à tout mettre en œuvre pour permettre aux bâtisseurs de logements de construire 151 000 nouveaux logements de 2021 à 2031. Dans la Garantie municipale du logement, la Ville précise que le nouveau *Règlement de zonage* est l'instrument principal du rôle de la municipalité dans l'amélioration des options de logements et dans la construction de ces logements. Le gouvernement provincial a mis sur pied le [Fonds pour l'accélération de la construction \(FAC\)](#) afin de permettre d'aménager les infrastructures de viabilisation des logements dans les municipalités qui atteignent les cibles provinciales dans le domaine du logement. Les cibles ont été atteintes en 2023, et la Ville a perçu le financement dans cette même année. Toutefois, malgré les très nombreux permis de construire délivrés en 2023 et en 2024, les cibles n'ont pas été atteintes, et le gouvernement provincial n'a pas versé le financement prévu.

L'accord conclu avec le gouvernement fédéral dans le cadre du [Fonds pour accélérer la construction de logements de la Ville](#) vise à réinvestir 90 % de la provision budgétaire de 170 millions de dollars d'Ottawa pour permettre de construire des logements abordables. Cet accord consiste entre autres à tenir compte de l'accroissement des densités autorisées dans le nouveau *Règlement de zonage* afin de créer des perspectives systémiques à plus long terme dans l'aménagement des logements. La version provisoire du *Règlement de zonage* permet d'atteindre quatre des neuf objectifs du plan d'action du Fonds pour accélérer la croissance de logements d'Ottawa ou est liée à ces quatre objectifs. L'accord de contribution du FACL conclu avec la SCHL prévoit que le Conseil municipal adoptera le nouveau *Règlement de zonage* avant la fin de 2025. Le personnel de la Ville a déjà fait savoir à la SCHL que le Conseil ne se pencherait pas sur l'adoption du nouveau *Règlement de zonage* avant janvier 2026. La SCHL a accusé réception de ce nouveau calendrier et l'a accepté.

Enfin, le nouveau *Règlement de zonage* prévoit différentes dispositions nouvelles et une structure-cadre nouvelle de zones commerciales pour promouvoir les perspectives de développement économique dans l'ensemble de la Ville. Ces dispositions simplifiées viennent réduire les points de crispation réglementaires qui frustrant les petites entreprises complémentaires dans les quartiers et favorisent l'habitabilité.

Les zones de carrefour, de rues principales, les zones polyvalentes de quartier et les zones de couloirs mineurs viennent éliminer les limitations arbitraires de longue date pour ce qui est des types d'entreprises dont l'aménagement est autorisé sur les rues achalandées, non loin des stations de transports en commun ainsi que dans les nœuds commerciaux existants des quartiers. Ces limitations proviennent de règlements de zonage qui datent de plusieurs décennies, avant la fusion des villes et pour lesquels il n'y a pas de politique dans le Plan officiel afin de limiter la variété des entreprises autorisées. Dans ces zones, une grande variété d'aménagements commerciaux est autorisée, alors qu'elle a pu auparavant être limitée à quelques aménagements seulement.

Les nouvelles perspectives et un plus vaste choix de logements viendront étayer le développement économique dans le secteur de la construction de logements, alors que la plus grande variété de projets de logements apportera à Ottawa un avantage concurrentiel sur les villes qui ont moins d'occasions de construire des logements et dont la variété de types de logements autorisés est plus limitée. L'offre et l'abordabilité des logements constituent aussi un volet de la vitalité économique : une pénurie de logements réduit la mobilité des travailleurs et permet plus difficilement d'attirer les talents.

La nouvelle zone de couloirs mineurs permet de mettre en œuvre les politiques du Plan officiel pour la désignation des couloirs mineurs. Cette zone a été appliquée à plus de 3 500 sites des couloirs mineurs qui traversent les quartiers de toute la Ville. La zone de couloirs mineurs offre aux entrepreneurs et aux petites entreprises un plus grand nombre de sites sur lesquels ils peuvent s'établir et se développer, tout en assurant les services grâce auxquels on peut répondre aux besoins quotidiens des résidents des environs. Cette zone met aussi en œuvre les politiques du quartier du quart d'heure du Plan officiel.

Le nouveau *Règlement de zonage* étend les autorisations des entreprises à domicile, tout en préservant les caractéristiques résidentielles principales des zones de quartier. Les entreprises à domicile de la zone rurale et de la zone urbaine peuvent avoir à leur service un employé supplémentaire, et la Ville autorise une hausse correspondante de

la superficie maximum autorisée. La surzone d'entreprises de village a été reprise, ce qui permet d'aménager des entreprises à domicile plus importantes dans les secteurs centraux des villages. Ces dispositions viennent aider les petites entreprises dans les premières phases de leur lancement et apportent aux nouvelles entreprises des perspectives de développement.

De nouvelles options sont prévues dans de nombreuses zones pour les entreprises qui produisent des aliments en intérieur dans des ambiances contrôlées. Les nouvelles dispositions autorisent la production alimentaire en intérieur à petite échelle, afin de permettre aux hôpitaux, aux écoles et aux établissements d'enseignement postsecondaire de produire des aliments en intérieur; en outre, la production alimentaire en intérieur à grande échelle est autorisée dans les zones dans lesquelles les aménagements industriels légers sont permis. Ces dispositions ouvrent la porte à la production alimentaire en intérieur à petite et à grande échelles à Ottawa.

Les dispositions transitoires des articles 109 et 110 assurent la continuité pour les propriétaires d'entreprises, ce qui permet de délivrer des permis de construire pour les demandes à l'étude en vertu du *Règlement de zonage* n° 2008-250. Ces dispositions sont essentielles pour les entreprises qui ont investi dans l'approbation des demandes de planification et apportent de la certitude pour ce qui est du maintien des droits d'aménagement assurée en vertu du *Règlement de zonage* n° 2008-250.

## **ANALYSE**

### **Synthèse des changements dans la dernière version provisoire du *Règlement de zonage* publiée le 8 septembre 2025**

La dernière version provisoire du *Règlement de zonage*, publiée le 8 septembre 2025, comprenait les dispositions révisées se rapportant à la hauteur maximum des bâtiments dans les zones de quartier, les dispositions révisées pour l'aménagement des bâtiments de grande hauteur dans les zones de rues principales, les dispositions sur le stationnement des aménagements résidentiels dans les villages et les dispositions révisées pour les parcs de stationnement communaux, conformément à la synthèse ci-après.

#### Hauteur maximum des bâtiments dans les zones de quartier (N1-N4)

Dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, la hauteur maximum proposée pour les bâtiments dans les zones N1 et N2 s'élevait à 8,5 mètres (deux étages) dans tous les transects du secteur urbain. Dans la deuxième version

provisoire, la hauteur maximum a été portée à 11 mètres dans le transect du secteur de banlieue afin de tenir compte des hauteurs de bâtiments actuellement autorisées dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Dans la dernière version provisoire du *Règlement de zonage*, une hauteur maximum de 11 mètres s'appliquait dans les zones de quartier N1 et N2 dans tous les transects du secteur urbain. Ces dispositions permettront de mettre en œuvre une autorisation générale pour les bâtiments de trois étages sur tout le territoire de la Ville, sauf dans les cas où les politiques du plan secondaire prévoient une hauteur moindre ou dans les cas dans lesquels les dispositions en vigueur relatives à la hauteur limitent cette hauteur à moins de trois étages. Le personnel fait observer que les dispositions relatives à la hauteur dans les codes de zone qui ont pour effet de limiter la hauteur à moins de 11 mètres dans les zones N1 et N2 sont relativement rares.

La hauteur maximum de trois étages dans les zones N1 et N2 met en œuvre les politiques du Plan officiel qui autorisent généralement trois étages dans les quartiers et qui permettent d'aménager quatre étages « dans les cas appropriés ». La hauteur maximum de trois étages permet aussi de construire des habitations familiales plus vastes dans les immeubles de quatre à six logements dans les zones N1 et N2 en raison de la superficie supplémentaire aménageable au troisième étage. Dans les cas où un bâtiment de trois étages est construit pour aménager une habitation ou deux seulement, l'enveloppe de ce bâtiment de trois étages apporte la marge de manœuvre qui permet de convertir éventuellement le bâtiment pour permettre d'aménager trois ou quatre logements.

On propose de ne pas modifier les hauteurs des bâtiments dans la dernière version provisoire du *Règlement de zonage* dans les zones N3 et N4 :

- dans la zone N3, la hauteur maximum est de trois étages;
- dans la zone N4 H(11), la hauteur maximum reste fixée à trois étages;
- dans la zone N4, la hauteur maximum reste fixée à quatre étages.

#### Structure-cadre pour la transition de la hauteur des bâtiments dans les zones de rue principale (MS)

Dans le cadre de la publication de la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, le Conseil municipal a demandé au personnel de consulter le public à propos de la hauteur maximum des bâtiments de grande hauteur, ainsi que de la marge de retrait de la tour des immeubles de grande hauteur à partir d'une ligne de

lot jouxtant une zone de quartier de faible hauteur (N1-N4). On a aussi demandé au personnel d'envisager d'appliquer des hauteurs moindres pour les immeubles de grande hauteur dans le transect du secteur de banlieue, d'après la distance calculée à partir des stations de transports en commun existantes ou planifiées. Pour donner suite à ces directives, le personnel propose, dans la dernière version provisoire :

- d'accroître la hauteur maximum des immeubles de grande hauteur pour la porter de 27 à 30 étages;
- de réduire la distance qui sépare la tour de l'immeuble pour la porter de 30 à 25 mètres et d'ajouter une marge de retrait supplémentaire de 1,5 mètre à l'avant du bâtiment pour mieux ensoleiller la rue;
- de limiter, dans le transect du secteur de banlieue, la hauteur des bâtiments de grande hauteur à 18 étages lorsqu'ils sont implantés à plus de 600 mètres d'une station de transports en commun existante ou planifiée.

#### Ratio minimum de surface à consacrer au stationnement dans les villages

Lorsque le Conseil municipal s'est saisi du rapport déposé pour la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une motion a été approuvée pour demander au personnel d'intégrer un ratio minimum de surface à consacrer au stationnement, soit une place de stationnement par habitation, dans les zones résidentielles de village (V1-V5). Pour mettre en œuvre cette motion, le personnel a ajouté le nouvel article 614 (Ratios minimums de surface à consacrer au stationnement dans les zones résidentielles de village) dans la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*.

Conformément aux premières versions provisoires du nouveau *Règlement de zonage*, le personnel de la Ville n'a pas prévu de nombre minimum de places de stationnement dans les autres secteurs de la Ville. Or, la version provisoire du *Règlement de zonage* prévoit des obligations pour le stationnement des visiteurs, généralement à raison de 0,1 place par logement (dans les cas où la *Loi sur l'aménagement du territoire* autorise ce ratio de stationnement obligatoire en faisant appel au zonage), et les ratios maximums à consacrer aux places de stationnement produisent leurs effets dans les secteurs proches des stations de transports en commun.

#### Programme des permis résidentiels de stationnement sur rue

Pour justifier les dispositions du nouveau *Règlement de zonage* qui n'obligent pas à imposer de minimum pour le stationnement sur site, le personnel mènera une étude afin

de se pencher sur la possibilité d'aménager de nouvelles places de stationnement sur rue et soumettra au Conseil municipal un rapport en 2027. La Ville délivre actuellement des [permis résidentiels de stationnement sur rue](#) dans certains secteurs du transect du cœur du centre-ville et du transect de la zone urbaine intérieure et se penchera sur l'expansion de ce système lorsque le nouveau *Règlement de zonage* aura été adopté. Cette initiative pourrait permettre de répondre aux besoins actuels en places de stationnement tout en réduisant la dépendance vis-à-vis du stationnement sur les sites.

#### Dispositions relatives aux parcs de stationnement communaux

Dans la première et la deuxième versions provisoires du *Règlement de zonage*, on proposait d'autoriser un lot pour un garage de stationnement communal dans les quartiers uniquement dans le cadre de l'aménagement de logements projetés (en prévoyant plus de deux logements sur le même lot). Les dispositions relatives aux parcs de stationnement communaux sont destinées à prévoir des aménagements souples pour le stationnement afin d'optimiser l'utilisation des places de stationnement d'un site particulier afin de répondre à la demande exprimée pour des places de stationnement dans un lieu différent. La dernière version provisoire est destinée à accroître les autorisations portant sur les parcs de stationnement communaux dans les zones de quartier, à savoir :

- Les places doivent être aménagées pour d'autres immeubles d'habitation dans un rayon de 400 mètres de la propriété.
- Elles doivent être aménagées sur un lot intérieur (et non sur un lot d'angle).
- Il ne doit pas y avoir plus d'une allée automobile avec une rangée de places de stationnement de chaque côté.
- Le paysagement de 30 % du lot doit être végétalisé.
- Il faut prévoir un écran opaque entre le terrain de stationnement et les lignes de lot latérales et de lot arrière.
- Le stationnement communal n'est pas autorisé dans le transect du centre-ville ni dans un rayon de 600 mètres d'une station de transports en commun rapides.

#### Changements apportés dans les zones rurales

Dans les versions provisoires du *Règlement de zonage*, les zones rurales continuent de concorder généralement avec l'intention des dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Toutefois, des changements organisationnels ont

été apportés à la structure des zones rurales afin de simplifier en en préservant l'intention générale, de même que pour mettre en œuvre la nouvelle Déclaration provinciale sur la planification de 2024 :

- Nous avons modifié la zone agricole (AG) pour permettre d'aménager deux habitations supplémentaires sur les lots de plus de 1 hectare conformément à la DPP de 2024.
- La Zone industrielle et logistique du secteur rural correspond à la définition actualisée du terme « secteur d'emploi » dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Les immeubles de bureaux et les immeubles institutionnels ne sont pas autorisés dans les secteurs d'emploi en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et les bâtiments commerciaux ne sont autorisés que s'ils sont accessoires d'un aménagement autorisé.
- Nous avons révisé, dans la dernière version provisoire, la profondeur de la surzone de séparation des ressources en agrégats minéraux. Les aménagements fonciers sensibles ne sont pas autorisés à moins de 150 mètres d'un secteur de ressources en sable et en gravier, ce qui reconfirme la distance prévue dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Les aménagements fonciers sensibles ne sont pas autorisés à moins de 300 mètres d'une surzone de ressources en substrat rocheux. Nous avons réduit cette distance par rapport aux 500 mètres proposés dans la deuxième version provisoire; or, cette distance est supérieure à celle que prévoit la version actuelle du *Règlement de zonage*, afin de réduire les risques pour la vie humaine et la santé.

| Distance à partir de la surzone (mètres)      | <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250)/première version provisoire | Deuxième version provisoire | Dernière version provisoire |
|---|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Surzone des ressources en substrat rocheux    | 210  | 500                         | 300                         |
| Surzone des ressources en sable et en gravier | 150  | 300                         | 150                         |

## **Synthèse des changements que le personnel recommande d'apporter à la dernière version provisoire du *Règlement de zonage***

La plupart des changements que le personnel recommande d'apporter à la dernière version provisoire du *Règlement de zonage* ont un caractère mineur. La pièce 2 comprend les changements que le personnel recommande d'apporter au texte afin de corriger les erreurs et les omissions relevées dans la dernière version provisoire du *Règlement de zonage*. Dans la pièce 3, le personnel recommande d'apporter des changements à la Carte de zonage. Dans la pièce 4, il recommande d'apporter des changements qui ont pour effet de modifier l'intention d'une disposition du texte de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

### Changements apportés pour corriger les erreurs dans le texte de la version provisoire du *Règlement de zonage*

Les changements que le personnel recommande d'apporter pour corriger les erreurs relevées dans le texte de la version provisoire du *Règlement de zonage* sont reproduits dans la pièce 2. Ces changements consistent à corriger le libellé, à préciser les définitions, à apporter de légères révisions aux énoncés des objectifs et à modifier le libellé afin d'éclaircir les dispositions du Règlement, sans toutefois en modifier l'intention.

### Changements à apporter à la version provisoire de la Carte de zonage

Les changements que le personnel recommande d'apporter à la Carte de zonage sont reproduits dans la pièce 3 et portent un code de couleurs dans les trois tableaux du document :

- **Bleu** : Les changements à apporter à la Carte de zonage pour en corriger les erreurs se trouvent dans le premier tableau et comprennent les modifications destinées à mettre en œuvre les décisions du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à rétablir les suffixes de hauteur (H) manquants, à arrêter les conversions de zone qui ont été faites par erreur ou par mégarde, à apporter des corrections aux exceptions ou aux annexes, à rétablir le zonage fractionné pour les sites institutionnels et à apporter des changements aux dispositions sur les bassins de rétention des eaux pluviales ou sur les parcs appartenant à la Ville et qui pourraient avoir un impact sur l'ensemble du domaine foncier.
- **Orange** : Les changements à apporter à la Carte de zonage, dans les cas dans lesquels on a modifié l'intention des dispositions, sont reproduits dans le deuxième tableau. Ce tableau comprend les changements apportés aux codes de zone

relativement à la mise en œuvre des politiques ou pour tenir compte des aménagements existants qui ne sont pas reconnus dans la version actuelle du *Règlement de zonage*.

- Vert : Les légères modifications techniques sont reproduites dans le troisième tableau. Ce tableau comprend les changements mineurs à apporter au périmètre des zones pour que ce périmètre concorde avec les limites de propriété, pour apporter des changements au périmètre de la zone de protection de l'environnement (EP) afin que ce périmètre corresponde à celui des désignations environnementales du Plan officiel, pour corriger les polygones des zones dans l'emprise, pour regrouper les polygones portant les mêmes codes de zone, de même que pour retrancher les exceptions que l'on propose de supprimer. Ce tableau fait la synthèse de ces catégories de changements techniques, qui ont des incidences sur différentes propriétés ou qui s'étendent à l'ensemble du territoire de la Ville.

Changements à apporter au texte de la version provisoire du *Règlement de zonage* dans les cas dans lesquels l'intention est modifiée

La pièce 4 comprend les changements que le personnel recommande d'apporter au texte de la version provisoire du *Règlement de zonage* dans les cas dans lesquels on propose de modifier l'intention des dispositions. Nous proposons d'apporter un changement aux dispositions sur la zone de quartier en ce qui a trait aux habitations jointes verticalement (par exemple les maisons jumelées ou les maisons en rangée), afin de limiter le nombre maximum d'habitations principales jointes verticalement dans les zones N1 et N2, ainsi que dans les zones N3 du transect du secteur urbain extérieur. Puisqu'il faut autoriser à concurrence de deux logements supplémentaires dans les maisons jumelées et les maisons en rangée sur chaque parcelle distincte d'un terrain résidentiel de la zone urbaine, selon l'article 35.1 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, nous pourrions ainsi nous assurer que l'intention de ces zones consiste à maintenir le nombre maximum de logements autorisés dans le même bâtiment.

**Interventions du Plan d'accélération de la création de logements qui seront mises en œuvre dans la version provisoire du *Règlement de zonage***

Le [Plan d'accélération de la création de logements](#) (le « Plan d'accélération ») prévoit 53 interventions destinées à résoudre les difficultés propres aux logements auxquels Ottawa est confrontée, tout en gardant une vue d'ensemble équilibrée qui tient compte de tous les aspects de l'aménagement de la Ville. Cinq des interventions du Plan d'accélération (soit les interventions 1, 35, 46, 47 et 52) se rapportent au nouveau *Règlement de zonage*.

L'**intervention 1** du Plan d'accélération prévoit que le nouveau *Règlement de zonage* doit éliminer les obstacles et apporter une marge de manœuvre pour permettre d'accroître la construction de logements, d'étendre les perspectives de création de logements grâce à de vastes autorisations, d'adopter des dispositions de zonage simplifiées d'après la forme et d'offrir de la souplesse dans l'aménagement des places de stationnement en fonction des besoins du marché. La simplification et la rationalisation des dispositions de la version provisoire du *Règlement de zonage* pour les zones de quartier et les zones polyvalentes permettent de mettre en œuvre ces directives. La version provisoire du *Règlement de zonage* ne prévoit pas le nombre minimum de places de stationnement obligatoire dans les secteurs urbains de la Ville.

L'**intervention 35** prévoit que le nouveau *Règlement de zonage* doit permettre d'autoriser les aménagements résidentiels de concert avec des aménagements institutionnels comme les lieux de culte, afin d'éliminer les demandes coûteuses de modifications du *Règlement de zonage*. Les dispositions de l'article 1101 (Zones institutionnelles) de la version provisoire du *Règlement de zonage* permettent de mettre en œuvre cette intervention en autorisant l'aménagement de logements dans les cas où ils se trouvent sur le même lot que les aménagements institutionnels dans la zone institutionnelle, ce qui préserve l'intention qui consiste à aménager les établissements institutionnels dans la zone institutionnelle, tout en autorisant l'aménagement de nouveaux logements.

L'**intervention 46** prévoit que le nouveau *Règlement de zonage* doit permettre d'éliminer les obstacles qui se dressent contre les méthodes de construction de logements modulaires et préfabriqués, en offrant une marge de manœuvre dans les limites de hauteur pour permettre d'aménager des logements modulaires. Cette directive s'applique en apportant les changements recommandés par le personnel à l'article 801 reproduit dans la pièce 4 de ce rapport, qui permet de relever de 0,5 mètre la hauteur des bâtiments sur chaque étage des bâtiments modulaires, en plus de prévoir d'autres dispositions pour veiller à ne pas dépasser le nombre maximum d'étages dans la zone correspondante. Dans les bâtiments modulaires, les hauteurs standards sous plafond peuvent dans certains cas dépasser les hauteurs appliquées dans d'autres formes de bâtiments, et ces dispositions apportent une marge de manœuvre supplémentaire pour tenir compte de ces formes.

L'**intervention 47** prévoit que le nouveau *Règlement de zonage* doit accroître le potentiel de densification en douceur des quartiers. Les dispositions relatives à la zone de quartier pour la hauteur maximum des bâtiments et pour la densité maximum mettent en œuvre les directives de l'intervention 47. Les dispositions relatives à la zone

de quartier proposées dans la dernière version provisoire du *Règlement de zonage* offriront des possibilités nouvelles pour la densification en douceur des quartiers sur tout le territoire de la Ville.

L'**intervention 52** prévoit que le nouveau *Règlement de zonage* doit permettre d'accroître les hauteurs maximums des bâtiments pour assurer la densification des zones de croissance stratégiques comme les carrefours et les zones de rues principales. Les dispositions portant sur les carrefours et les zones de rues principales mettent en œuvre les hauteurs maximums des bâtiments du Plan officiel pour les désignations de carrefour et de couloir de rue principale. Dans les secteurs des plans secondaires, les hauteurs maximums des bâtiments ont été haussées, dans toute la mesure du possible, conformément aux hauteurs maximums autorisées dans les politiques des plans secondaires, compte tenu de la complexité de ces politiques. Le personnel continuera de revoir les hauteurs des bâtiments dans les secteurs des plans secondaires afin de confirmer que les hauteurs ont été mises en œuvre comme il se doit et déposera des rapports sur le zonage omnibus lorsque le nouveau *Règlement de zonage* aura été approuvé pour veiller à respecter les politiques des plans secondaires.

Enfin, dans le cadre de l'approbation du [Rapport du Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement et sur le plan d'accélération de création de logements](#), on a approuvé une recommandation demandant au personnel de revoir la version provisoire du *Règlement de zonage* afin de confirmer que le nouveau Règlement prévoit des autorisations pour permettre d'aménager des habitations afin de répondre aux besoins des personnes âgées.

Conformément à la directive qui lui a été donnée, le personnel de la Ville a revu l'ensemble des options de logements qui peuvent répondre, dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, aux besoins des personnes âgées. La version provisoire du *Règlement de zonage* prévoit de nouvelles autorisations destinées à mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 4.2.4](#) du Plan officiel qui obligent à prévoir des maisons de retraite, des établissements de soins résidentiels ainsi que des logements coopératifs ou communs comme des maisons de chambres, à aménager dans toutes les zones dans lesquelles sont autorisés les aménagements résidentiels. Les aménagements résidentiels sont autorisés dans les zones de quartier et les zones polyvalentes de tout le territoire de la Ville.

Pour mettre en œuvre les politiques de la sous-section 4.2.4 du Plan officiel, nous proposons, dans les parties 7 et 8 de la version provisoire du *Règlement de zonage*, un continuum de logements permettant d'offrir aux personnes âgées des options dans

l'aménagement des logements. Les autorisations prévues dans l'article 701 pour les annexes résidentielles et le nombre de logements autorisés dans le même immeuble dans les zones de quartier selon l'article 801 permettent aux personnes âgées d'habiter dans des annexes résidentielles (soit un logement distinct dans un petit immeuble implanté dans la cour arrière d'une propriété) ou dans un logement séparé dans le bâtiment principal de la propriété. Ces dispositions prévoient de nouvelles options pour l'aménagement des habitations dans les quartiers de tout le territoire de la Ville, dans les établissements de séjour indépendants pour les personnes âgées, ainsi que de nouvelles options pour permettre aux personnes âgées d'habiter un logement sur la même propriété que les membres de leur famille, dans des habitations indépendantes et distinctes. La version provisoire du *Règlement de zonage* permet aussi aux personnes âgées de vivre ensemble dans des établissements de séjour collectifs, dans lesquels elles peuvent occuper des chambres à coucher distinctes, mais se partager des cuisines et des salles de bains dans le même immeuble. Ces types d'habitations sont autorisés dans les dispositions de l'article 707 pour les chambres et les maisons de chambres, ainsi que dans les dispositions de l'article 709 pour les habitations surdimensionnées, qui permettent d'aménager à concurrence de huit chambres à coucher dans une habitation, sous réserve de certaines conditions. Les dispositions de l'article 709 et le nombre de logements autorisés dans le même immeuble selon l'article 801 dans les zones de quartier permettent d'aménager des habitations multigénérationnelles.

L'article 705 de la version provisoire du *Règlement de zonage* permet d'aménager une maison de retraite et un établissement de soins pour bénéficiaires internes dans toutes les zones dans lesquelles des logements sont autorisés. Ces aménagements fonciers prévoient des options de logements pour les personnes âgées, soit aussi bien des logements distincts ou des chambres distinctes dans les maisons de retraite dans lesquelles il n'est pas nécessaire de l'aide pour les besoins du quotidien, que les logements dans les établissements de soins pour bénéficiaires internes dans lesquels des soins internes de soutien sont prodigués, notamment les soins médicaux et infirmiers permanents, les consultations et les services récréatifs et personnels.

Dans l'ensemble, ces autorisations s'étendent à l'ensemble du spectre des options de logements pour répondre aux besoins différents et aux préférences en logements des personnes âgées.

### **Mise à jour du *Règlement sur la réglementation du plan d'implantation***

Le [8 octobre 2025](#), dans le cadre de l'étude du [Rapport du Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement et sur le plan d'accélération de création de logements](#), le Conseil municipal a approuvé une motion (n° 2025-66-05) invitant le personnel à revoir le *Règlement sur la réglementation du plan d'implantation* (n° 2014-256) pour s'assurer qu'il « soit modifié de façon à porter à 12 le nombre de logements résidentiels donnant droit à l'exemption ». S'il faut apporter des modifications pour assurer la concordance du nombre maximum de logements autorisés dans le même immeuble dans les zones de quartier (essentiellement la zone N3, qui limite à 10 le nombre de logements dans le même immeuble), en exemptant les projets d'aménagement de la réglementation du plan d'implantation, ces modifications seront apportées lorsque les modifications à apporter au *Règlement sur la réglementation du plan d'implantation* auront été approuvées par le Conseil municipal. Le Plan d'accélération de la création de logements invite le personnel à comparaître à nouveau devant le Comité de la planification et du logement avant la fin du présent mandat du Conseil municipal pour lui présenter un exposé sur les seuils des exemptions dans l'application du *Règlement sur la réglementation du plan d'implantation* (n° 2014-256). En outre, cette question sera débattue dans le contexte des propositions déposées par le gouvernement provincial dans le projet de loi 60 et dans le [REO listant le n° 025-1101](#) relativement à l'application, dans les municipalités, des normes d'aménagement rehaussées au niveau des lots (à l'extérieur des bâtiments).

### **Impact du nouveau *Règlement de zonage* sur les pouvoirs délégués pour les demandes de modifications mineures du *Règlement de zonage***

La mise en œuvre du nouveau *Règlement de zonage* viendra élargir la catégorie des demandes de modifications mineures du *Règlement de zonage* déléguées au personnel; or, ces demandes seront toujours assujetties aux politiques du Plan officiel qui limitent l'augmentation de la hauteur des bâtiments dans le cadre d'un processus portant sur les modifications mineures du Règlement.

Le [13 novembre 2024](#), le Conseil municipal a modifié le Plan officiel afin de déléguer au personnel les demandes de modifications mineures du *Règlement de zonage*. Cette modification répondait à une condition de l'accord conclu avec le gouvernement fédéral sur le [Fonds pour accélérer la construction de logements](#). Elle a eu pour effet de remanier les procédures des demandes de modifications mineures du *Règlement de*

*zonage* en permettant au personnel de traiter ces demandes en vertu des pouvoirs qui lui sont délégués, à la condition que le conseiller du quartier compétent n'annule pas les pouvoirs délégués au personnel.

La modification du Plan officiel a permis de maintenir les catégories de projets d'aménagement qui peuvent être considérées comme des modifications mineures du *Règlement de zonage*; or, le personnel a ajouté de nouvelles politiques qui limitent la hauteur supplémentaire que l'on peut demander dans ce type de demande. Les demandes de modifications mineures du *Règlement de zonage* étaient auparavant limitées aux règlements d'application sur le rendement exclusivement (norme chiffrée du *Règlement de zonage*); il n'y avait toutefois pas de limite fixée pour la hauteur que l'on peut proposer dans ces demandes. Pour veiller à ce que les demandes de modifications du *Règlement de zonage* restent mineures dans le cadre de ce nouveau processus, nous avons ajouté, dans la [politique 5\) a\) de la sous-section 11.6](#) du Plan officiel, des seuils qui limitent l'augmentation de la hauteur des bâtiments, à savoir :

- a) Les modifications à apporter aux règlements d'application sur le rendement seulement, à la condition qu'aucune demande n'ait pour effet :
  - i) de porter à plus de trois étages la hauteur maximum des bâtiments dans la désignation des quartiers ou à plus de quatre étages dans la surzone évolutive;
  - ii) de dépasser, dans toutes les autres désignations, cinq étages, 15 mètres ou 25 % de la hauteur permise des bâtiments, selon la moindre de ces trois valeurs, en arrondissant le résultat au demi-mètre le plus proche.

À l'heure actuelle, il n'est pas permis d'ajouter un aménagement foncier en déposant une demande de modifications mineures du *Règlement de zonage*. Par exemple, l'autorisation d'une maison jumelée dans une zone qui ne permet pas d'aménager ce genre d'habitation ne ferait pas partie du champ d'application des demandes de modifications mineures du *Règlement de zonage*.

En vertu du nouveau *Règlement de zonage*, les aménagements fonciers résidentiels ne sont pas réglementés selon les catégories des types d'habitations, par exemple les habitations isolées ou les maisons jumelées. Lorsque le nouveau *Règlement de zonage* produira ses effets, les aménagements fonciers résidentiels seront réglementés d'après différents règlements d'application sur le rendement portant par exemple sur le nombre maximum de logements dans un même bâtiment, sur la densité maximum du lot, sur la hauteur maximum des bâtiments et sur les marges de retrait calculées à partir des

lignes de lot. Les propriétaires fonciers peuvent demander une modification mineure du *Règlement de zonage* pour apporter des changements aux règlements d'application sur le rendement. Comme nous l'avons mentionné, les politiques 5) a) de la sous-section 11.6 du Plan officiel limitent la hauteur supplémentaire qu'il est possible d'autoriser dans les demandes de modifications mineures du *Règlement de zonage*.

Attendu qu'en vertu de la version actuelle du *Règlement de zonage*, il faudrait procéder à un rezonage majeur pour autoriser les maisons jumelées dans les zones dans lesquelles seules sont autorisées les habitations isolées en vertu du nouveau *Règlement de zonage*, on peut déposer une demande de modifications mineures du *Règlement de zonage* pour permettre d'aménager l'équivalent d'une maison jumelée en vertu du nouveau *Règlement de zonage*. Si cette marge de manœuvre supplémentaire permet d'augmenter le nombre de demandes recevables comme demandes de modifications mineures du *Règlement de zonage*, les limitations imposées dans l'augmentation de la hauteur des bâtiments dans le Plan officiel continueront de produire leurs effets. Les demandes destinées à accroître la hauteur des bâtiments au-delà de celle qui est autorisée dans le Plan officiel devront répondre aux conditions adoptées pour les demandes de modifications majeures du *Règlement de zonage*.

S'agissant des légères modifications apportées aux normes d'aménagement, il faut signaler qu'une recommandation a été approuvée dans le cadre du [Plan d'accélération de la création de logements](#) afin de mener l'examen des pouvoirs délégués et du mandat du Comité de dérogation et d'en rendre compte au Conseil municipal au quatrième trimestre de 2026. En outre, le gouvernement provincial envisage d'apporter des variations de plein droit aux exigences relatives aux marges de retrait dans les *Règlements de zonage* dans le [REO listant le n° 025-0463](#).

### **Questions administratives**

Le lecteur trouvera dans la pièce 5 (Questions administratives) l'information sur les questions administratives portant sur l'application de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et du nouveau *Règlement de zonage* (n° 2026-50), avant et après l'approbation délivrée par le Conseil municipal. Ce document comprend les détails administratifs de la promulgation et de l'application du nouveau *Règlement de zonage* pour les phases suivantes du projet portant sur ce nouveau règlement :

- pendant les consultations publiques jusqu'à la veille de la promulgation du nouveau *Règlement de zonage*;

- la date de la promulgation jusqu'à la date à laquelle tous les appels portant sur le nouveau *Règlement de zonage* sont entièrement tranchés;
- la date suivant celle à laquelle tous les appels portant sur le *Règlement de zonage* sont entièrement tranchés.

### **Dispositions transitoires et prorogatoires des articles 109 et 110 pour les demandes d'aménagement en cours et approuvées et interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone**

Les dispositions transitoires et prorogatoires des règlements municipaux portent sur les demandes d'aménagement en cours et approuvées, par exemple les modifications du *Règlement de zonage*, les dérogations mineures, les demandes de réglementation du plan d'implantation ou de plan de lotissement, pour permettre à la Ville de continuer de se pencher sur ces demandes en vertu du *Règlement de zonage* en vigueur à la date à laquelle les demandes sont déposées, même si le nouveau *Règlement de zonage* produit ses effets. C'est ce qu'on appelle, dans le nouveau *Règlement de zonage*, les « dispositions transitoires » et les « dispositions prorogatoires ». Ces dispositions sont reproduites dans l'article 109 (Transition pour les demandes complètes) et dans l'article 110 (Prorogation des demandes approuvées).

Les dispositions des articles 109 et 110 permettent de continuer de délivrer les permis de construire comme si le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) produisait ses effets pour les demandes d'aménagement en cours et approuvées déposées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Les propriétaires fonciers disposent d'un délai de cinq ans pour se faire délivrer le permis de construire dans les demandes d'aménagement en cours. Ils disposent d'un délai de trois ans pour se faire délivrer le permis de construire dans les demandes approuvées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pendant que le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) produisait ses effets. La pièce 6 donne d'autres détails sur les dispositions transitoires et prorogatoires des articles 109 et 110 de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

L'article 110 prévoit aussi des dispositions destinées à guider l'interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone de la Carte de zonage pendant la durée au cours de laquelle ils sont soumis à un examen dans la foulée de l'approbation du nouveau *Règlement de zonage*. Il existe des dispositions distinctes pour les propriétés, selon qu'elles sont implantées à l'intérieur ou à l'extérieur des secteurs des plans secondaires ou des politiques sectorielles. La pièce 6 donne

d'autres détails sur l'interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone dans la Carte de zonage.

Interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone pour les propriétés implantées à l'extérieur des secteurs des plans secondaires et des politiques sectorielles

Pour les propriétés implantées à l'extérieur des secteurs des plans secondaires et des politiques sectorielles qui sont soumis à des exceptions, à des annexes ou à d'autres suffixes des codes de zone, la pièce 4 comprend un changement que le personnel recommande d'apporter afin de réviser l'article 110 pour préciser que les dispositions les plus permissives s'appliquent dans les codes de zone d'après les zones primaires, les sous-zones, les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone. Or, les dispositions de l'article 110 précisent que les dispositions les plus permissives ne s'appliquent pas dans certains cas, par exemple dans les zones de quartier (N1-N6) dans lesquelles les exceptions, les annexes et les autres suffixes continuent de s'appliquer. Nous proposons d'adopter dans l'article 110 d'autres dispositions pour veiller à ce que les dispositions des exceptions, des annexes et de tous les suffixes des codes de zone hors des secteurs des plans secondaires continuent d'être conformes au Plan officiel.

L'approche proposée permettra de simplifier et d'uniformiser la structure-cadre réglementaire applicable à l'ensemble de la Ville et qui met en œuvre les politiques du Plan officiel pour les secteurs situés à l'extérieur des secteurs des plans secondaires et des politiques sectorielles. L'approche proposée viendra écourter le délai à consacrer pour faire concorder les exceptions, les annexes et les suffixes des codes de zone avec le nouveau *Règlement de zonage* et permettra au personnel de réduire le nombre d'exceptions reprises dans les précédents règlements de zonage datant du début des années 1960. Cette approche cadre avec l'intervention 1 du [Plan d'accélération de la création de logements](#), qui permet d'appliquer des dispositions de zonage simplifiées d'après la forme.

Interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone pour les propriétés implantées à l'intérieur des secteurs des plans secondaires et des politiques sectorielles

Les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone qui s'appliquent aux propriétés implantées à l'intérieur des secteurs des plans secondaires et des politiques sectorielles produiront leurs effets comme si le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) restait en vigueur. Nous planifions de mener en priorité, en 2026 et 2027,

un examen des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone dans les secteurs des plans secondaires et des politiques sectorielles. Tant que les travaux d'examen des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone dans les secteurs des plans secondaires et des politiques sectorielles ne seront pas terminés, les dispositions prévues dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone produiront leurs effets comme si ce règlement restait en vigueur.

Pour les propriétés implantées dans les secteurs des plans secondaires et des politiques sectorielles, il faut revoir, pour chaque site en particulier, les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone pour savoir si les dispositions des plans secondaires ont été mises en œuvre et pour s'assurer qu'elles cadrent avec la terminologie, les dispositions et les numéros des articles du nouveau *Règlement de zonage*, de même qu'avec l'intention des politiques correspondantes.

Nous nous sommes déjà consacrés à faire concorder, dans toute la mesure du possible, les hauteurs maximums des bâtiments dans les politiques des plans secondaires. Or, il n'a pas été possible de mettre intégralement en œuvre les politiques sur la hauteur dans les secteurs des plans secondaires ni de faire concorder toutes les dispositions dans les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone, surtout dans les cas dans lesquels les hauteurs des bâtiments sont conditionnées aux normes de rendement compliquées définies dans les politiques des plans secondaires ou lorsque d'autres dispositions des codes de zone actuels limitent le potentiel d'aménagement dans les cas où il n'y a pas de politiques des plans secondaires qui justifient ces limitations. Tant que les travaux d'examen des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone des secteurs des plans secondaires et des politiques officielles ne seront pas terminés, les dispositions du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) produiront leurs effets comme si ce règlement restait en vigueur.

Pour donner suite à la mise en œuvre du zonage dans les secteurs des plans secondaires, l'intervention 6 du [Rapport sur le Plan d'accélération de la création de logements](#) invite le personnel à procéder à un examen complet des plans secondaires afin de simplifier ces plans et de retrancher les plans secondaires anciens et périmés et à en rendre compte au Comité au début du premier trimestre de 2026. En outre, le gouvernement provincial est en train de réunir les commentaires sur les changements que l'on propose d'apporter à la loi et aux règlements d'application relativement à la *Loi de 2025 visant à lutter contre les retards et à construire plus rapidement*. Les changements proposés par le gouvernement provincial consistent à s'assurer que les [plans officiels](#) constitueront des documents complets distincts pour l'ensemble de la

municipalité, notamment en interdisant éventuellement l'application de plans secondaires ou propres aux sites.

Le personnel de la Ville surveillera le statut de l'examen des plans secondaires demandé dans le Plan d'accélération de la création de logements, ainsi que des changements que l'on propose d'apporter aux plans officiels relativement à la *Loi de 2025 visant à lutter contre les retards et à construire plus rapidement* afin d'en connaître les incidences dans la mise en œuvre des plans secondaires dans le cadre du zonage.

### **Précédentes motions et directives du Conseil municipal**

La pièce 7 fait la synthèse de toutes les motions et directives destinées au personnel relativement à la version provisoire du *Règlement de zonage*. Cette pièce comprend les motions découlant de la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage* ainsi qu'une motion adoptée dans la foulée du Rapport du Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement et sur le plan d'accélération de création de logements ([ACS2025-SI-SPO-0002](#)). Aucune motion n'a été déposée et aucune directive n'a été donnée relativement à la première version provisoire du Règlement.

### **Plan de travail pour faire concorder les exceptions, les annexes et les suffixes des codes de zone avec le nouveau *Règlement de zonage***

Les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone comprennent des dispositions qui :

- modifient les dispositions des zones ou des sous-zones;
- annulent et remplacent les dispositions générales de la partie 2, les dispositions sur les aménagements spécifiques de la partie 3, les dispositions générales sur les marges de retrait de la partie 4 et les dispositions sur les surzones dans la partie 5, de même que les dispositions se rapportant au stationnement dans la partie 6 ou les dispositions se rapportant aux logements dans la partie 7;
- permettent ou non de mettre en œuvre les politiques dans les secteurs des plans secondaires ou des politiques sectorielles.

On fait souvent appel aux exceptions, aux annexes et aux autres suffixes des codes de zone de concert avec les exceptions, les annexes et les autres suffixes qui dépendent les uns des autres pour mettre intégralement en œuvre l'intention des codes de zone. C'est pourquoi il n'est pas possible de modifier les exceptions dans les codes de zone sans procéder à un examen rigoureux pour savoir s'il faut aussi modifier des annexes ou d'autres suffixes afin qu'ils cadrent avec les modifications apportées aux exceptions.

Chaque code de zone individuelle comportant une exception, une annexe ou un autre suffixe doit faire l'objet d'un examen portant sur chaque site. En outre, puisque les dispositions relatives aux exceptions viennent modifier les dispositions des autres parties du *Règlement de zonage*, il n'est pas possible de mettre à jour la terminologie ni l'intention des exceptions, des annexes et des autres suffixes tant que la terminologie et l'intention qu'elles modifient dans d'autres parties du Règlement ne sont pas finalisées et approuvées par le Conseil municipal.

Nous prévoyons de prioriser, en 2026 et 2027, l'examen des exceptions, des annexes et des suffixes des codes de zone pour les faire concorder avec l'intention du nouveau *Règlement de zonage* et du Plan officiel. Tant que cet examen ne sera pas terminé, les dispositions prorogatoires de l'article 110 permettront de continuer d'appliquer ces dispositions complexes, analysées dans la section Dispositions transitoires de ce rapport. Pour connaître les détails du Plan de travail et des principes que l'on propose d'adopter pour guider l'examen des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone en 2026 et 2027, veuillez consulter la pièce 8.

### **Correction en temps voulu des erreurs suivant l'approbation du nouveau *Règlement de zonage***

Compte tenu du champ d'application du projet du nouveau *Règlement de zonage* et de l'importance des détails qui interviennent dans la mise en œuvre de ce nouveau règlement, nous prévoyons de relever des erreurs dans le nouveau *Règlement de zonage* lorsqu'il aura été promulgué : il s'agit d'un processus typique de post-approbation dans la révision de la rédaction des documents importants comme le nouveau Plan officiel. Le personnel sera prêt à déposer dans les délais, auprès du Conseil municipal, des rapports sur les modifications à apporter au *Règlement de zonage* omnibus afin de corriger les erreurs relevées dans le nouveau Règlement.

### **Surzone des quartiers évolutifs**

Pendant le déroulement des consultations publiques qui ont porté sur la version provisoire du *Règlement de zonage*, nous avons recueilli de nombreux commentaires et questions sur la mise en œuvre des politiques de la surzone des quartiers évolutifs dans la sous-section 5.6 du Plan officiel. La pièce 9 comprend de l'information sur la stratégie à laquelle nous avons fait appel dans la version provisoire du *Règlement de zonage* pour mettre en œuvre les politiques de la surzone des quartiers évolutifs. Il s'agit entre autres de la méthodologie sous-jacente appliquée pour déterminer l'envergure de la surzone pour les besoins de l'application des désignations des zones de quartier de plus grande densité de plein droit, ainsi que les zones primaires de

quartier appliquées par transect selon que les propriétés sont implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la surzone des quartiers évolutifs.

### **Nombre minimum de places de stationnement – Compte rendu**

La pièce 10 décrit dans leurs grandes lignes les dispositions relatives au stationnement et applicables à l'heure actuelle à Ottawa, dont le nombre minimum et le nombre maximum de places de stationnement et les secteurs de la ville dans lesquels la *Loi sur l'aménagement du territoire* ne permet pas d'obliger à aménager, selon un règlement de zonage, des places de stationnement. Cette pièce donne d'autres renseignements sur ce qu'on entend effectivement par l'élimination du nombre minimum de places de stationnement et sur le mode d'application d'une approche de stationnement fondée sur le choix d'après la demande du marché dans le contexte d'éventuels travaux d'aménagement. Cette pièce porte aussi sur les mesures adoptées pour la gestion du stationnement dans le nouveau *Règlement de zonage* et sur les initiatives éventuelles et potentielles à mener pour permettre d'offrir des places de stationnement.

### **Adéquation de la viabilisation et de la gestion des eaux pluviales et des Services de traitement des eaux et des eaux usées**

L'article 201 de la version provisoire du *Règlement de zonage* met en œuvre les exigences à respecter pour la gestion des eaux pluviales sur les sites et pour l'examen de l'adéquation de la viabilisation des réseaux d'aqueduc et de gestion des eaux pluviales. La pièce 11 donne de l'information sur la mise en œuvre de l'article 201 dans le cadre des demandes de permis de construire dans les cas où la réglementation du plan d'implantation n'est pas obligatoire pour le projet d'aménagement proposé, de même que sur l'approche à adopter pour l'examen de l'adéquation des réseaux d'aqueduc et d'égouts dans le cadre des demandes des permis de construire.

### **Retraduction de la version française du nouveau *Règlement de zonage***

Lorsque le nouveau *Règlement de zonage* aura été approuvé par le Conseil municipal, nous le resoumettrons aux Services de traduction pour un examen du contrôle de la qualité afin de s'assurer que la terminologie correspond fidèlement à l'intention du Règlement et que les termes sont utilisés uniformément dans l'ensemble du Règlement. La version anglaise du Règlement est considérée comme la version définitive pour les besoins de l'application de la loi. La retraduction vise à assurer la qualité supérieure du service pour les résidents francophones.

## **Synthèse des commentaires de Santé publique Ottawa sur la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage***

La pièce 12 décrit la collaboration réunissant Santé publique Ottawa et l'équipe du nouveau *Règlement de zonage* dans l'étude des nouvelles dispositions du zonage portant sur la santé publique. Cette pièce comprend une déclaration de synthèse de Santé publique Ottawa sur la version provisoire du *Règlement de zonage*.

## **Compte rendu sur le Jumeau numérique**

La pièce 13 comprend de l'information sur le [Jumeau numérique](#) et fait le point sur les délais et la fonctionnalité prévus de ce jumeau. Le Jumeau numérique est une réplique numérique interactive et tridimensionnelle des bâtiments et des infrastructures d'Ottawa.

## **Détails de la conversion des codes de zone pour la dernière version provisoire du *Règlement de zonage***

La pièce 14 donne une vue d'ensemble des codes de zone de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et de la conversion analogue aux nouveaux codes de zone utilisés dans la version provisoire du *Règlement de zonage*.

## **Rapports sur « Ce que nous avons entendu »**

La pièce 15 comprend les rapports sur « Ce que nous avons entendu » dans les activités de consultation publique et dans les mémoires déposés depuis la publication de la dernière version provisoire du Règlement le 8 septembre 2025.

## **Dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* (version en suivi des modifications)**

La version en suivi des modifications de la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* est reproduite dans la pièce 16 pour les besoins de l'information, afin de faire connaître tous les changements apportés à la version provisoire depuis la publication de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, en mai 2024.

## **Déclaration provinciale sur la planification de 2024**

La dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* concorde avec la Déclaration provinciale sur la planification de 2024. Cette dernière version provisoire met aussi en œuvre cette déclaration :

- en instituant une structure-cadre harmonieuse pour favoriser l'aménagement et la croissance de la Ville;
- en prévoyant des autorisations de plein droit pour atteindre les cibles de la densification;
- en protégeant le domaine agricole, l'environnement, ainsi que la santé et la sécurité du public.

## CONSULTATIONS

Les consultations publiques qui ont porté sur la version provisoire du *Règlement de zonage* ont été lancées en 2023 avec la publication de l'Examen des règles de l'art du zonage et du Rapport sur la mise en œuvre du zonage, de même que de sept documents de travail. Depuis le début du projet, les résidents ont participé aux consultations en nous adressant des courriels dans la boîte de réception du projet, en répondant aux sondages et en participant aux séances portes ouvertes en virtuel et en présentiel. Le projet a donné lieu à 25 séances portes ouvertes en présentiel et en virtuel pendant la publication de trois versions provisoires du *Règlement de zonage* proposé, dont sept séances portes ouvertes en virtuel dans lesquelles on avait aménagé des salles de réunion en sous-groupes pour organiser la présentation des exposés portant sur les 24 quartiers d'Ottawa. Plus de 8 000 résidents ont déposé des questions ou des commentaires dans la boîte de réception des courriels du projet. Le personnel de la Ville a publié sept rapports sur « Ce que nous avons entendu », qui font la synthèse des observations et des commentaires exprimés à chacune des étapes du projet. La pièce 15 comprend les détails sur la consultation qui a porté sur la dernière version provisoire du *Règlement de zonage*, ainsi que tous les rapports sur « Ce que nous avons entendu » pendant la durée de ce projet.

La consultation qui a porté sur le nouveau *Règlement de zonage* s'inspire de la participation de l'ensemble de la collectivité au nouveau Plan officiel de la Ville d'Ottawa de 2019 à 2022. Entre ces projets ultérieurs, la Ville a organisé 80 activités de consultation en présentiel et en virtuel, et les résidents lui ont adressé des milliers de commentaires.

La consultation qui a porté sur la dernière version provisoire prévoyait deux séances portes ouvertes en présentiel au Centre EY le 23 septembre et au Centre de conférences et d'événements d'Ottawa le 30 septembre 2025. Deux séances portes ouvertes en virtuel ont eu lieu pour l'ensemble de la Ville les 17 et 25 septembre 2025.

Dans le cadre de ce processus de consultation, qui s'est étendu sur plusieurs années, le personnel a pris connaissance des commentaires des résidents, des associations communautaires, des intervenants de la profession et des organismes consultatifs. Ces commentaires ont directement permis d'apporter des améliorations et des mises au point à la dernière version provisoire du *Règlement de zonage*. Les principaux remaniements éclairés par la consultation ont consisté à mettre au point le nombre maximum de logements autorisés dans certaines zones de quartier, à confirmer une limite de hauteur de 11 mètres dans la zone N4, et à modifier le périmètre de la surzone des quartiers évolutifs, de même que les dispositions des parcs de stationnement communaux. Les commentaires du public sont aussi venus éclairer les remaniements apportés aux dispositions relatives à la transition de la hauteur des bâtiments et aux exigences se rapportant aux marges de retrait des tours dans les zones de rues principales, ce qui renforce la structure-cadre de la compatibilité pour les secteurs en pleine croissance.

### **Comités consultatifs et groupes de travail**

Groupe des conseillers parrains du nouveau *Règlement de zonage*

Le Groupe de conseillers parrains (GCP) du nouveau *Règlement de zonage* a été mis sur pied pour appuyer et promouvoir ce projet. Font partie du GCP pour le mandat 2022-2026 du Conseil, Jeff Leiper, Glen Gower, Laine Johnson, David Hill et Catherine Kitts, conseillers municipaux. La Ville était représentée par la directrice générale de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ainsi que par les membres compétents de l'équipe du nouveau *Règlement de zonage*.

Dans la période comprise entre juillet 2024 et février 2025, l'équipe se réunit à sept reprises avec le GCP pour faire le point sur les grands enjeux et sur les stratégies de la consultation publique.

Groupe de travail de la FAC et de la GOHBA

De juin à décembre 2024, l'équipe du zonage a consulté les représentants de la Fédération des associations civiques (FCA) d'Ottawa et de la Greater Ottawa Home Builders Association (GOHBA) pour discuter avec eux et les consulter à propos des dispositions relatives à la zone rurale et à la zone de banlieue, de l'aménagement intercalaire, des bâtiments de grande hauteur, ainsi que des carrefours et des couloirs.

Groupe de travail des ambassadeurs

L'équipe du projet s'est réunie une deuxième fois avec le Groupe de travail des ambassadeurs, organisme représentant 11 communautés de l'équité et de l'inclusion traditionnellement sous-représentées et établies à l'origine pendant la consultation qui a porté sur le nouveau Plan officiel. Ce groupe donne son avis au personnel des Services de planification et lui livre un éclairage sur les grands thèmes de l'équité dans la planification de l'aménagement du territoire. Pour la première version provisoire, les discussions avec les membres du groupe de travail ont surtout porté sur les collectivités rurales piétonnables et sur les inquiétudes relatives à la mobilité et à l'accessibilité.

#### Comité consultatif sur l'accessibilité

Le personnel de la Ville a présenté un exposé au Comité consultatif sur l'accessibilité le 26 mai 2025.

#### Comité consultatif sur l'aménagement du territoire

Le personnel a présenté un exposé au Comité consultatif sur l'aménagement du territoire les 22 février 2024, 17 décembre 2024 et 16 octobre 2025.

### RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Nous expliquons les répercussions sur les zones rurales dans la section « Modifications portant sur les zones rurales » sous la rubrique Analyse du présent rapport.

### COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DES QUARTIERS

Ce rapport s'étend à l'ensemble du territoire de la Ville.

### RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Comme l'indique le rapport, dans les cas dans lesquels un règlement de zonage est adopté et qu'il est fait appel, auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, d'une ou de plusieurs des dispositions de ce règlement, la *Loi sur l'aménagement du territoire* précise d'emblée que le règlement ne produit pas ses effets tant que tous les appels n'ont pas été tranchés. Or, la *Loi sur l'aménagement du territoire* enchaîne en précisant que le Tribunal peut rendre une ordonnance à la condition que les dispositions du règlement qui ne sont pas mises en cause dans les appels produisent leurs effets. La Ville demandera au Tribunal de rendre cette ordonnance dans la première conférence de gestion des cas en ce qui a trait aux appels qui seront déposés. Cette approche a été adoptée avec succès relativement au *Règlement n° 2008-250*.

## RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Il n'y a pas d'incidences directes sur les risques associés aux recommandations de ce rapport.

## RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

La mise en œuvre du Programme de gestion intégrale des actifs permet à la Ville de gérer efficacement les infrastructures existantes et nouvelles pour en maximiser les avantages, réduire les risques et assurer des niveaux de services sécuritaires et fiables à l'intention des utilisateurs dans la collectivité. Bien que le nouveau *Règlement de zonage* ne fasse pas directement état des actifs de la Ville et que par conséquent, il n'ait pas d'incidences directes sur la gestion des actifs, la mise en œuvre des politiques-cadres du nouveau Plan officiel apporte de l'information dans la mise au point des niveaux de service et vient donc éclairer les prochains travaux de gestion des actifs à la Ville.

## RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Les répercussions financières de ces modifications n'étaient pas connues au moment d'écrire ces lignes. Conformément aux politiques-cadres du Plan officiel, le nouveau *Règlement de zonage* favorise la densification, ce qui exerce une pression sur les infrastructures existantes. Les éventuelles pressions sur les coûts seront cernées dans les plans à long terme et dans les prochaines études du contexte des redevances d'aménagement. Il y a aussi des répercussions, qu'on ne peut pas estimer au moment d'écrire ces lignes, sur les droits des demandes d'aménagement, dont les frais du Code du bâtiment, les redevances d'aménagement et les droits des demandes de planification. Par exemple, en vertu de la version actuelle du *Règlement de zonage*, il faudrait procéder à un rezonage majeur pour autoriser la construction d'habitations jumelées dans les zones dans lesquelles seules les habitations isolées sont autorisées, alors que dans le cadre du nouveau *Règlement de zonage*, il est possible de déposer des demandes pour apporter de légères modifications au *Règlement de zonage*. Dans l'éventualité dans laquelle les revenus ne concordent pas avec les tendances passées et dans laquelle les cibles ne sont pas atteintes, la Ville reverra chaque année les volumes et pourra rajuster les droits en faisant appel à des processus de budgétisation.

## RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Il n'y a pas de répercussions directes sur l'accessibilité relativement aux recommandations de ce rapport.

## PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pièce 1A – Dernière version provisoire du texte du *Règlement de zonage*

Pièce 1B – Dernière version provisoire des exceptions

Pièce 1C – Dernière version provisoire des annexes

Pièce 2 – Changements recommandés par le personnel pour corriger les erreurs de la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*

Pièce 3 – Modifications que le personnel recommande d'apporter à la Carte de zonage de la version provisoire du *Règlement de zonage*

Pièce 4 – Changements que le personnel recommande d'apporter à la Carte de zonage de la version provisoire du *Règlement de zonage*

Pièce 5 – Questions administratives

Pièce 6 – Dispositions transitoires et prorogatoires des articles 109 et 110 pour les demandes d'aménagement en cours et approuvées de même que pour les exceptions, les annexes et les suffixes des codes de zone

Pièce 7 – Motions et directives précédentes du Conseil municipal

Pièce 8 – Plan de travail pour faire concorder les exceptions, les annexes et les suffixes des codes de zone avec le nouveau *Règlement de zonage*

Pièce 9 – Surzone des quartiers évolutifs

Pièce 10 – Nombre minimum de places de stationnement – Mise à jour

Pièce 11 – Mise en œuvre des dispositions de l'article 201 relativement à la gestion des eaux pluviales sur les sites et à l'adéquation des services d'aqueduc et de gestion des eaux usées

Pièce 12 – Commentaires de Santé publique Ottawa sur la version provisoire du *Règlement de zonage*

Pièce 13 – Le point sur le Jumeau numérique

Pièce 14 – Détails de la conversion des codes de zone pour la dernière version provisoire du *Règlement de zonage*

Pièce 15 – Rapports sur « Ce que nous avons entendu »

Pièce 16 – Dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* (version en mode de suivi des modifications)

## CONCLUSION

Le personnel de la Ville recommande que le Comité conjoint et le Conseil municipal approuvent la dernière version provisoire du *Règlement de zonage* et de la Carte de zonage reproduits dans la pièce 1 (pièces 1A à 1C), dans sa version modifiée par les changements que le personnel recommande d'apporter au texte du *Règlement de zonage* et de la Carte de zonage dans les pièces 2, 3 et 4.

## SUITE À DONNER

La Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment doit préparer la version définitive du Règlement et franchir toutes les étapes administratives se rapportant à l'approbation et à l'avis d'adoption du nouveau *Règlement de zonage* conformément aux exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.